

**LEI COMPLEMENTAR Nº 01/09**  
**PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO**

**APROVA A REVISÃO DO PLANO  
DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO  
GONÇALO E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

**TÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I**

**DA FINALIDADE**

**Art. 1º** Esta Lei Complementar aprova a revisão do Plano Diretor do Município de São Gonçalo, dispondo sobre sua adequação às diretrizes e instrumentos instituídos pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, incorporando as políticas e diretrizes sucessivamente implantadas e estabelecendo novas diretrizes e estratégias adequadas à situação atual do Município.

**Art. 2º** O Plano Diretor do Município de São Gonçalo é o instrumento estratégico da política de desenvolvimento urbano do Município, determinante para a orientação do desempenho dos agentes públicos e privados na produção e gestão do território.

**Art. 3º** O Plano Diretor tem como objetivo assegurar o desenvolvimento integrado das funções sociais da cidade, garantir o uso socialmente justo da propriedade e do solo urbano e preservar, em todo o seu território, os bens culturais, o meio ambiente, promovendo o bem-estar da população.

**Art. 4º** As normas sobre uso e ocupação do solo urbano, bem como o estabelecimento dos índices urbanísticos para parcelamentos do solo constam do Plano Diretor do Município de São Gonçalo, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e das demais leis específicas.

**Art. 5º** A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação do território do Município de São Gonçalo, expressas nesta Lei Complementar, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento.

**Art. 6º** Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

**I** - Anexo I - mapa 1 - Município de São Gonçalo: área urbana;

**II** - Anexo II - mapa 2 - Município de São Gonçalo: definição das Macrozonas;

**III** - Anexo III - mapa 3 - Município de São Gonçalo: definição das Zonas da Macrozona de Preservação Ambiental;

**IV** - Anexo IV - mapa 4 - Município de São Gonçalo: definição das Zonas da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

**V** - Anexo V - mapa 5 - Vias Arteriais e Coletoras;

**VI** - Anexo VI - mapa 6 - Áreas de Risco;

**VII** - Anexo VII - mapa 7 - Áreas de Interesse Paisagístico;

**VIII - Anexo VIII - mapa 8 – Zonas Especiais de Interesse Social.****CAPÍTULO II  
DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 7º** Para os fins desta Lei Complementar são adotadas as seguintes definições:

**I** - densidade bruta de uma zona: a relação entre o número total de habitantes e a área bruta da zona;

**II** - desapropriação compulsória com pagamento em títulos: pagamento de desapropriação feita em imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, em títulos da dívida pública municipal;

**III** - direito de preempção: direito que confere ao Poder Público municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares;

**IV** - direito de superfície: direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, mediante escritura pública, registrada em Cartório de Registro de Imóvel;

**V** - transferência do direito de construir: autorização, conferida por lei, ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste Plano Diretor, em Lei de Uso e Ocupação do Solo, ou em legislação específica decorrente deste Plano Diretor;

**VI** - concessão de direito real de uso: é a forma de outorga, pelo Poder Público, mediante contrato, da utilização de determinado bem imóvel de sua propriedade, por particulares, e que deverá ser objeto de registro no Ofício de Imóveis competente;

**VII** - habitação de interesse social: aquela destinada à população que vive em condições precárias de habitabilidade;

**VIII** - coeficiente de aproveitamento: relação entre a área edificada e a área da gleba ou do lote;

**IX** - infra-estrutura básica: sistemas de abastecimento de água, coleta e destinação final de esgotos, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e vias pavimentadas, coleta, tratamento e transporte de resíduos sólidos;

**X** - impacto de vizinhança: impacto causado pelos empreendimentos que, ao serem implantados, venham sobrecarregar a infra-estrutura básica, a rede viária e de transporte ou que provoquem danos à paisagem urbana e patrimônio natural e construído;

**XI** - impacto ambiental: qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam: I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população; II - as atividades sociais e econômicas; III - a biota; IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; V - a qualidade dos recursos ambientais.

**XII** - IPTU progressivo no tempo: majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, não devendo exceder a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento);

- XIII** - macrozona: divisão da área urbana em grandes porções para fins de ordenamento do uso do solo e desenvolvimento territorial;
- XIV** - operação urbana consorciada: conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover transformações urbanísticas estruturantes, com melhorias sociais e valorização ambiental;
- XV** - outorga onerosa do direito de construir: concessão, oferecida pelo Município e por meio de pagamento, do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite máximo permitido por zona;
- XVI** - outorga onerosa de alteração de uso: concessão oferecida pelo Município e através de pagamento, pelo direito de alterar o uso da edificação já construída ou a ser construída, atendidos os níveis de incomodidade permitidos;
- XVII** - potencial construtivo de uma gleba ou lote: o produto da sua área pelo coeficiente de aproveitamento admitido para a zona onde estiver localizado;
- XVIII** - solo urbano subutilizado: aquele cujo aproveitamento é inferior ao do coeficiente de aproveitamento mínimo nos termos definidos nesta Lei Complementar;
- XIX** - zonas: subdivisões das Macrozonas em zonas, delimitadas nesta Lei Complementar e na Lei Uso e Ocupação do Solo, onde são estabelecidas as normas de uso e ocupação específicas.

**TÍTULO II**  
**DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO**  
**CAPÍTULO I**  
**DO OBJETIVO CENTRAL**

**Art. 8º** Constitui objetivo central do Plano Diretor do Município de São Gonçalo assegurar o bem-estar de seus habitantes, a partir da promoção do desenvolvimento sustentável da cidade, ou seja, do ordenamento do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana do Município.

**Parágrafo único.** Para atender ao objetivo central do Plano Diretor serão desenvolvidos no Município os seguintes pólos:

- I** - Pólo de Capacitação, Pesquisa e de Desenvolvimento voltado à cadeia produtiva do petróleo;
- II** - Pólo de Promoção de Feiras, Eventos e Negócios, aproveitando a localização do Município na Região Metropolitana do Rio de Janeiro;
- III** - Pólo de Confeções e de Produtos Farmacêuticos, voltada ao abastecimento do mercado potencial da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, aproveitando as vantagens de sua localização;
- IV** - Pólo de Apoio às Atividades Turísticas da Região, principalmente para a capacitação de mão-de-obra e fornecimento de insumos.

**CAPÍTULO II**

**DAS DIRETRIZES**

**Art. 9º** São diretrizes gerais do Plano Diretor:

**I** - distribuição equânime dos custos e benefícios das obras e serviços de infra-estrutura urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária dos investimentos públicos;

**II** - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendida como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

**III** - planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

**IV** - adequação do uso da infra-estrutura urbana à demanda da população usuária, evitando a ociosidade ou sobrecarga da capacidade instalada;

**V** - regularização fundiária e urbanização das áreas habitadas pela população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e de edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

**VI** - racionalização da rede viária e dos serviços de transportes com vista à redução do custo e do tempo de deslocamento da população ocupada;

**VII** - participação da iniciativa privada nos investimentos destinados à transformação e urbanização dos espaços de uso coletivo;

**VIII** - gestão democrática por meio da participação da população e do envolvimento de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

**IX** - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído e sobre o conforto ou a segurança da população;

**X** - cooperação entre governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

**XI** - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído e do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

**XII** - compatibilização dos objetivos estratégicos do desenvolvimento local com os programas e projetos dos governos federal e estadual com vistas à complementaridade e integração de objetivos;

**XIII** - prioridade para os pedestres nas áreas de maior concentração de transeuntes e nas proximidades dos espaços de uso coletivo;

**XIV** - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

**XV** - ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar: a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego sem a previsão da infra-estrutura correspondente; a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; a deterioração das áreas urbanas e, a poluição e a degradação ambiental.

**XVI** - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e o ordenamento do seu território;

**XVII** - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento sustentável da cidade, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

**XVIII** - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais;

**XIX** - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

**Art. 10.** São diretrizes específicas:

**I** - o uso e ocupação do solo terão sua distribuição compatibilizada à infra-estrutura básica disponível, aos transportes e ao meio ambiente, evitando o risco de ociosidade ou sobrecarga dos investimentos públicos;

**II** - a dinâmica de ocupação do solo deve se dar em acordo à extensão e ampliação da capacidade da infra-estrutura;

**III** - a ocupação do sítio urbano será limitada por sua adequação às características físicoambientais, de forma a impedir a deterioração ou desequilíbrio do meio;

**IV** - a gestão urbana protegerá os lugares históricos, os monumentos naturais, as reservas biológicas e, especialmente, as fontes e mananciais de abastecimento de água da população;

**V** - as áreas deterioradas ou em processo de deterioração terão sua recuperação contemplada de forma a devolver-lhes as condições da habitabilidade ou de uso coletivo;

**VI** - a política habitacional terá como ponto de partida estratégico a prioridade ao acesso à terra e à oferta de moradia às faixas da população situadas em níveis médios e baixos de renda;

- VII** - o balanço locacional equilibrado entre habitação e lugar de trabalho determinará a política de localização das atividades produtivas e de moradia, no sentido de aproximar as zonas residenciais das fontes de ocupação;
- VIII** - a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo terá caráter incentivador para os agentes promotores;
- IX** - serão preservadas as áreas tombadas nos termos da legislação municipal, estadual ou federal;
- X** - o sistema de transporte coletivo terá prioridade nas ações governamentais voltadas para infra-estrutura e serviços de apoio;
- XI** - as restrições às formas de poluição serão abrangentes em todas as suas manifestações, inclusive sonoras, sobretudo nas áreas de maior densidade populacional;
- XII** - a estratégia de utilização dos recursos energéticos deverá contemplar fontes alternativas de energia limpa como os biocombustíveis, o gás natural, a energia solar e elétrica, em substituição aos combustíveis fósseis poluentes, à lenha e ao carvão, de forma a preservar as reservas naturais;
- XIII** - o sistema de planejamento do Município comprometer-se-á com a continuidade dos estudos e diagnósticos das peculiaridades locais, as quais deverão orientar permanentemente as revisões do Plano Diretor, de forma a torná-lo sempre atual, participativo e democrático;
- XIV** - no processo de planejamento e de gestão municipal serão estabelecidos e adotados mecanismos estáveis de articulação entre o Município de São Gonçalo, os Governos do Estado do Rio de Janeiro e da União e os demais Municípios com interesses comuns, notadamente aqueles concernentes ao transporte coletivo, sistema viário, meio ambiente, suprimento alimentar, abastecimento de água, tratamento de esgotos, disposição final do lixo, energia, localização industrial, incentivos ao investimento privado e parcelamento e uso do solo;
- XV** - serão definidos em lei os mecanismos de atuação conjunta do Município e do setor privado nas intervenções que contemplem transformações urbanísticas de interesse coletivo;
- XVI** - o Município organizará o sistema de defesa civil em sua área de competência, assegurando, em articulação com as outras esferas de Governo, o controle das situações emergenciais em áreas de risco.

### **CAPÍTULO III**

#### **LINHAS ESTRATÉGICAS**

**Art.11.** Visando alcançar o objetivo central da política municipal de desenvolvimento e de expansão urbana são adotadas as seguintes linhas estratégicas:

- I** - adoção de políticas públicas voltadas para a preservação do meio ambiente;
- II** promoção do desenvolvimento econômico do Município por meio da criação e consolidação de atividades produtivas competitivas;

- III - promoção do desenvolvimento social do Município;
- IV - qualificação do espaço físico-territorial do Município, por meio da adoção de políticas públicas voltada para o meio urbano.
- V - fortalecimento da gestão municipal.

### SEÇÃO I

#### DAS ESTRATÉGIAS DE PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE

**Art. 12.** Para a preservação do meio ambiente do Município de São Gonçalo serão adotadas as seguintes estratégias, representadas por políticas públicas:

- I - adoção de um modelo de gestão ambiental para unidades de conservação direcionado para resultados e que contribua para o aproveitamento sustentável dos recursos naturais, a promoção do reflorestamento e a recuperação de áreas degradadas no Município;
- II - promoção de educação ambiental para a construção de uma sociedade melhor informada, que saiba viver em harmonia com a natureza, garantindo o compromisso com o futuro;
- III - recuperação e reflorestamento de áreas degradadas do Município, com a adoção de ações coordenadas em parcerias entre os setores públicos e privados;
- IV - proteção dos recursos hídricos, incluindo a elaboração de um Plano Diretor de Recursos Hídricos e a sua implementação, articulada com os organismos governamentais federais, metropolitanos e estaduais responsáveis.

### SEÇÃO II

#### DAS ESTRATÉGIAS PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

**Art. 13.** As estratégias de promoção do desenvolvimento econômico do Município serão exercidas por meio da criação e consolidação de atividades produtivas competitivas, conforme a seguir:

- I - reestruturação e consolidação da base produtiva local, com a criação de condições favoráveis para a geração de emprego e renda;
- II - incentivo e apoio à agricultura urbana, com a utilização das pequenas propriedades com agricultura familiar, visando à ampliação da base produtiva municipal;
- III - incentivo à indústria da construção, a partir da promoção do adensamento e da verticalização em áreas específicas da cidade e da recuperação das habitações subnormais, com construção de conjuntos habitacionais para populações de baixa renda;
- IV - incentivo e promoção das atividades de apoio ao setor turístico regional;
- V - promoção do desenvolvimento empresarial e da elevação do nível de qualificação da mão-de-obra local para o provimento do mercado de trabalho, priorizando a instalação de oportunidades de educação profissional nos níveis de formação inicial e continuada, técnico e tecnológico;
- VI - promoção do acesso e ampliação das linhas de crédito e micro crédito junto aos diversos organismos voltados para o setor.

### SEÇÃO III

## DAS ESTRATÉGIAS PARA O DESENVOLVIMENTO SOCIAL

**Art. 14.** A promoção do desenvolvimento social do Município será atendida com a adoção das seguintes estratégias:

**I** - estratégias para habitação, mediante:

**a)** adoção de política habitacional que assegure o direito à moradia digna como direito social definido no art. 60 da Constituição da República e aprimoramento das políticas de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano, de forma articulada com as diversas políticas setoriais, com destaque para o incremento da geração de emprego e renda e para a melhoria do transporte e da segurança, propiciando condições para qualificar a normalidade habitacional;

**b)** adoção de política habitacional que viabilize a remoção de habitações subnormais para áreas adequadas ou a sua fixação, a partir de medidas de regularização fundiária, em áreas passíveis de ocupação, de forma a provocar o mínimo impacto social e a promover a melhoria da qualidade de vida das populações envolvidas;

**II** - estratégias para educação, mediante:

**a)** promoção da qualidade do ensino fundamental, propiciando o pleno acesso da população em idade escolar;

**b)** promoção da educação profissional visando à inserção dos cidadãos gonçalenses no mercado de trabalho local e possibilitando aos adultos as condições de melhorar a qualificação para o trabalho;

**c)** distribuição equânime no Município dos equipamentos escolares de ensino fundamental, de forma a manter a oferta deste nível de ensino nas proximidades das residências dos alunos;

**III** - estratégias para a promoção social da população de menor renda, mediante:

**a)** proteção social a indivíduos e famílias, tendo em vista o respeito aos direitos fundamentais do cidadão, o fortalecimento dos vínculos familiares e a superação da pobreza na perspectiva da inclusão social;

**b)** promoção da participação comunitária e adoção de mecanismos que promovam a gestão municipal participativa;

**c)** implantação de melhorias no processo de planejamento integrado, supervisão e avaliação das ações voltadas à promoção do desenvolvimento humano, à erradicação da miséria, à redução dos níveis de pobreza, ao combate a fome e à melhoria da qualidade de vida da população, tendo em vista a ampliação da efetividade dos programas municipais de promoção social;

**d)** articulação com a sociedade civil organizada tendo em vista o fortalecimento do relacionamento governamental com os diferentes segmentos sociais e a promoção do diálogo social e da negociação coletiva, bem como a implementação de ações conjuntas baseadas no princípio da parceria e da responsabilidade social;

**IV** - estratégias para desenvolvimento da cultura, esporte e lazer, mediante:

- a)** promoção da inclusão de grupos sociais específicos por meio de ações de valorização cultural, tendo em vista promover a sua integração à sociedade, como sujeitos a quem cabem direitos e deveres;
- b)** valorização e incentivo às manifestações culturais locais, visando o resgate histórico e a recuperação das raízes e tradições típicas de São Gonçalo e região;
- c)** adoção de políticas públicas de incentivo ao esporte, ao lazer e à recreação, privilegiando ações em parceria com sociedade local para disseminação de práticas desportivas amadoras e profissionais e para instalação da infra-estrutura necessária;
- V** - estratégias para promoção da saúde, mediante:
- a)** ampliação e consolidação de estrutura física e de serviços de saúde em rede integrada e hierarquizada, com prioridade para a atenção básica e para as ações preventivas;
- b)** fortalecimento e ampliação dos serviços de saúde destinados ao idoso, ao público materno-infantil e ao trabalhador;
- c)** promoção da vigilância à saúde, priorizando ações voltadas para controle dos fatores determinantes e condicionantes de agravos à saúde, tendo em vista conhecer, detectar, prevenir e controlar danos à saúde individual ou coletiva e fortalecendo o sistema municipal de vigilância sanitária e epidemiológica;
- VI** - estratégias para a segurança pública, mediante:
- a)** promoção de ações integradas e em cooperação com o poder público do Estado do Rio de Janeiro, tendo em vista o provimento de infra-estrutura e equipamentos, o aumento e aperfeiçoamento do efetivo policial afeto a São Gonçalo, em busca da melhoria dos serviços de segurança pública e da qualidade de vida no município.

#### **SEÇÃO IV**

##### **DAS ESTRATÉGIAS PARA QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

**Art. 15.** A qualificação do espaço físico-territorial do Município será realizada por meio da adoção de políticas públicas voltadas para o meio urbano abrangendo:

**I** - o espaço urbano, por intermédio de:

- a)** implementação de sistema de planejamento urbano e habitacional, de forma a prover o município de informações, estudos e instrumentos que subsidiem a tomada de decisões relativas à formulação de políticas públicas municipais para o setor;
- b)** organização do território do Município a partir do macrozoneamento e do zoneamento de usos e ocupações, de modo a qualificar e caracterizar as áreas aptas à consolidação e ao adensamento urbano e às áreas de interesse paisagístico e ambiental;
- c)** organização da configuração urbana a partir de aspectos funcionais, com a promoção da organização do espaço urbano de forma a facilitar o desenvolvimento de atividades cotidianas na cidade, incluindo a hierarquização da malha viária, o incentivo à diversificação de usos urbanos - residencial, comercial, institucional e de serviços, de forma a possibilitar uma estrutura coesa de vida e trabalho;

**d)** qualificação dos espaços públicos visando a estruturação da cidade, o que implica na execução de obras de revitalização urbana, tais como: tratamento de vias e ciclovias; sinalização, nomenclatura e arborização de vias e logradouros; construção e recuperação de calçadas; instalação de mobiliário urbano e de malha de áreas verdes, parques infantis e jardins; padronização de letreiros, *outdoors*, e de outros elementos que ocasionam poluição visual, como posteamento excessivo e sem padronização de distância de instalação, e emaranhados de cabos condutores de eletricidade e de sistemas telefônicos;

**e)** instalação, ampliação e a melhoria do espaço e dos equipamentos comunitários, de modo a construir um Município com qualidade de vida;

**f)** promoção da regularização fundiária, com a regularização de loteamentos clandestinos, nos termos da legislação urbanística e ambiental, incorporando-os, quando adjacentes a setores habitacionais existentes, de forma a melhor atender a demanda por áreas institucionais, comerciais e de transporte urbano;

**g)** regularização das edificações consideradas irregulares, em especial as que possuem taxas de ocupação e de construção em desacordo com a lei, bem como outras desconformidades com as normas de edificação;

**h)** controle do crescimento urbano com incentivo à ocupação de áreas a partir de interesses coletivos e coibição de parcelamentos ou ocupações irregulares;

**i)** criação e implementação de estruturas de controle e fiscalização em regime de parceria entre a Defesa Civil e demais órgãos públicos municipais envolvidos, de forma a evitar a ocupação de áreas de risco, nelas incluídas as áreas inundáveis;

**II** - a implantação de infra-estrutura, mediante:

**a)** elaboração e implementação do Plano Diretor de Recursos Hídricos, como instrumento de definição dos tipos de ocupação adequados para cada área do Município, estabelecendo as prioridades, visando minimizar conflitos existentes e proporcionar uma exploração racional e sustentável dos recursos hídricos;

**b)** incremento e melhoria da infra-estrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de águas pluviais urbanas e manejo de resíduos sólidos, para atendimento da demanda atual e futura do Município;

**c)** ampliação dos programas de educação sanitária e ambiental no sentido de: (i) sensibilizar a população para a utilização sustentável dos recursos hídricos; (ii) utilizar adequadamente os sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de águas pluviais urbanas e manejo de resíduos sólidos; (iii) ampliar o conceito de implantação da infra-estrutura, que atualmente se restringe a intervenções físicas para a maioria da população, possibilitando uma visão que englobe os aspectos de operação, manutenção, sustentabilidade econômica e ambiental, além dos aspectos sociais e de saúde pública;

**d)** regularização das concessões para os serviços, provendo os sistemas de dispositivos que proporcionem sustentabilidade financeira ao longo de todo o período de concessão, aí incluídos a elaboração de projeto, a implantação de sistemas, as rotinas de operação e

manutenção, as avaliações ambientais e os mecanismos para tarifação dos serviços prestados;

**e)** melhoria das estruturas operacionais dos prestadores de serviços para maior eficiência dos sistemas;

**III** - a estruturação viária, de transportes públicos e das condições de acessibilidade, mediante:

**a)** promoção do aumento da acessibilidade em todo o Município por meio da eliminação dos obstáculos à circulação, tanto no modo coletivo como no individual, de forma a combater a ocorrência de congestionamentos, de aumento dos níveis de poluição e de acidentes, proporcionando maior equilíbrio à estrutura urbana;

**b)** compatibilização do transporte coletivo, do uso do solo e do sistema viário, de forma a obter um sistema que norteie a cidade, evitando o seu crescimento desordenado, provocado pela ocupação de áreas inadequadas e desprovidas de infra-estrutura e serviços;

**c)** adequação, estruturação e integração das vias de circulação municipal, incluindo as ciclovias, as vias de pedestres, as calçadas e a ferrovia, tomando como elemento fundamental a racionalidade urbana e a permeabilidade de circulação;

**d)** melhoria da oferta e da qualidade do transporte público, frente as necessidades de serviço de transporte local conectado ao serviço estrutural, concebendo-o de forma sistêmica, sob a lógica da capilaridade, ou seja, da ampliação da área de cobertura dos trajetos das linhas, de forma a criar menores percursos a pé e maior segurança ao cidadão;

**e)** incentivo à integração multimodal dos transportes públicos, coletivos, com a adoção dos princípios da integração e da complementaridade de modos e serviços, convergindo para a racionalização e melhoria do sistema estrutural de circulação;

**f)** adoção de um modelo sistêmico e integrado de gestão dos serviços de transporte público coletivo, visando regulamentar, orientar e controlar a oferta e reorganizar o Sistema.

## SEÇÃO V

### DA ESTRATÉGIA DE FORTALECIMENTO DA GESTÃO MUNICIPAL

**Art. 16.** A modernização da administração pública, a melhoria dos serviços públicos e a gestão integrada e sistêmica do Município, são ações prioritárias que incluem readequação da estrutura organizacional do Poder Executivo, o aparelhamento dos órgãos da administração pública municipal, a revisão de processos e procedimentos de trabalho, a introdução de inovações tecnológicas, a capacitação dos servidores municipais e a melhoria de instalações, equipamentos e mobiliário.

**Art. 17.** Constitui também estratégia para o fortalecimento da gestão municipal o aperfeiçoamento dos mecanismos e ampliação dos incentivos para a participação popular na gestão municipal, mediante:

**I** - implantação, no âmbito da administração municipal, de mecanismos de participação social no processo de formulação e execução das políticas públicas e na busca de soluções para as questões inerentes ao desenvolvimento municipal;

**II** - incentivo à organização da comunidade para a participação efetiva dos cidadãos de São Gonçalo, diretamente ou por meio de entidades representativas setoriais de natureza comunitária, no processo de planejamento e implantação da política de desenvolvimento e expansão urbana;

**III** - utilização da informação como base para a gestão municipal e para o controle social pela população, com a produção, sistematização e divulgação de informações inerentes ao processo de gestão municipal, de maneira a subsidiar o planejamento, a implantação, o monitoramento e a avaliação de políticas públicas, propiciando as condições necessárias para a transparência e para o controle social da gestão pública;

**IV** - valorização do planejamento como função necessária e primordial para a gestão pública, com a implantação de um sistema de planejamento municipal tendo em vista a atuação coordenada e articulada dos agentes de governo e organizações não governamentais frente às diretrizes e linhas estratégicas fixadas para o desenvolvimento municipal;

**V** - aperfeiçoamento dos mecanismos de regulação e fiscalização das funções e serviços municipais, com a revisão e incremento do marco regulatório adotado, com ênfase para os serviços voltados ao atendimento das necessidades básicas dos cidadãos gonçalenses e para o aperfeiçoamento das condições de fiscalização e avaliação da qualidade de tais serviços;

**VI** - aperfeiçoamento da gestão financeira, contábil e fiscal, com a revisão e incremento das diretrizes, estratégias, mecanismos, processos e condições tecnológicas inerentes à gestão financeira, contábil e fiscal, de modo a promover a racionalização e o controle das despesas e o aumento da arrecadação municipal;

**VII** - adoção de parcerias entre os setores público, privado e terceiro setor, como estratégia de ampliação de recursos e de resultados, tendo em vista a ação integrada e a instalação de condições necessárias ao desenvolvimento municipal.

### **TÍTULO III**

#### **DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO**

**Art. 18.** O território municipal é dividido em Macrozonas integradas com o objetivo de possibilitar o planejamento adequado para implementação das estratégias e ações definidas pelo Plano Diretor.

**Art. 19.** Ficam instituídas as seguintes Macrozonas integradas no Município de São Gonçalo, conforme Anexo II desta Lei Complementar:

**I** - Macrozona de Preservação Ambiental

**II** - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

**Art. 20.** Sobrepõem-se à Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana as Áreas de Diretrizes Especiais, que exigem parâmetros de uso e ocupação do solo diferenciados e preponderantes sobre aqueles da referida Macrozona.

**Art. 21.** As Áreas de Diretrizes Especiais são:

**I** - Áreas de Risco, indicadas no Anexo VI desta Lei Complementar, consideradas como porções específicas do território urbano, com restrições ao adensamento em decorrência da limitação do meio físico natural, seja por deslizamentos, inundações ou outros que possam causar risco à ocupação humana.

**II** - Áreas de Interesse Paisagístico, indicadas no Anexo VII desta Lei Complementar, tidas como são porções do território destinadas aos usos de lazer, turismo e atividades correlatas à preservação da natureza, com densidades demográfica e construtiva baixas.

**§1º** As áreas de que tratam os incisos I e II deste artigo poderão ser acrescidas de outras que venham a ser identificadas futuramente.

**§2º** As áreas de Diretrizes Especiais serão objeto de estudos específicos.

**Art. 22.** A área urbana de São Gonçalo é toda área do Município.

**Art. 23.** A área urbana é a área utilizada para fins urbanos, compreendendo os terrenos parcelados e os ainda não parcelados, destinados ao crescimento normal da cidade.

**Art. 24.** A área urbana com atividades rurais está contida na Macrozona de Preservação Ambiental, em Zona de Uso Sustentável, destinada às atividades agrossilvopastoris e extrativistas.

**Art. 25.** Nas Macrozonas o coeficiente de aproveitamento básico será igual a 1,0 (hum) para todos os lotes, independente da Macrozona onde estiverem localizados, exceto em casos da Zona de Uso Restrito, na forma tratada nos termos da Lei.

## CAPÍTULO I

### DA MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

**Art. 26.** A Macrozona de Preservação Ambiental, conforme Anexo III desta Lei Complementar, é dividida nas seguintes zonas:

**I** - Zona de Uso Restrito - ZR;

**II** - Zona de Uso Sustentável - ZS;

**§1º** A Lei de Uso e Ocupação do Solo normaliza e regula a produção e organização dos espaços urbanos dentro das zonas, indicando parâmetros urbanísticos.

**§2º** A Macrozona de Preservação Ambiental é dedicada à proteção dos ecossistemas e dos recursos naturais.

## SEÇÃO I

### DA ZONA DE USO RESTRITO

**Art. 27.** A Zona de Uso Restrito é aquela que abriga ecossistemas que requerem proteção ambiental, como a Mata Atlântica, mangues e unidades de conservação, e onde são impedidas novas atividades urbanas.

**Parágrafo único.** Na Zona de Uso Restrito são permitidos usos voltados para a pesquisa, lazer e educação ambiental.

**Art. 28.** A Zona de Uso Restrito será objeto de projeto específico que definirá as limitações de uso e de edificações na área.

**Art. 29.** Na Zona de Uso Restrito a ocupação urbana se restringe àquela já existente, sendo que novas ocupações serão coibidas.

**Parágrafo único.** Aplica-se aos terrenos particulares situados na Zona de Uso Restrito o instrumento da transferência do direito de construir.

**Art. 30.** Será objeto de análise e de decisão a ser tratada em instrumento legal específico, a criação e a implementação de novas unidades de preservação na Serra do Calaboca e na Serra de Itaitindiba.

## SEÇÃO II

### DA ZONA DE USO SUSTENTÁVEL

**Art. 31.** A Zona de Uso Sustentável é aquela que abriga áreas com remanescentes de atividades rurais, chácaras, sítios e áreas ambientalmente frágeis, próximas à Zona de Uso Restrito, ao sul do Município.

**Art. 32.** Na Zona de Uso Sustentável é permitida a atividade urbana já existente, com baixa densidade de ocupação, sendo, porém, coibida a expansão dessa ocupação.

**Parágrafo único.** A Zona de Uso Sustentável visa garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável.

**Art. 33.** Aplica-se aos terrenos particulares situados na Zona de Uso Sustentável o instrumento da transferência do direito de construir.

**Art. 34.** Na Zona de Uso Restrito será utilizado o Imposto sobre Propriedade Territorial e Urbana - IPTU com alíquota diferenciada, nos termos do art. 156, § 1º, inciso II, da Constituição Federal:

**I** - com desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre a alíquota incidente nos lotes situados na Zona de Uso Sustentável, que possuam áreas iguais ou acima de 10.000m<sup>2</sup>;

**II** - com desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre a alíquota incidente nos lotes situados na Zona de Uso Sustentável, que possuam áreas iguais ou acima de 5.000m<sup>2</sup> e menores do que 10.000 m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO II

### DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

**Art. 35.** A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, conforme Anexo IV desta Lei Complementar, é dividida em cinco zonas:

**I** - Zona de Urbanização Consolidada - ZUC1;

**II** - Zona de Urbanização em Consolidação - ZUC2;

**III** - Zona de Urbanização Controlada - ZUC3;

**IV** - Zona de Dinamização - ZDI;

**V** - Zona Industrial - ZIN.

**§1º** A produção e organização dos espaços urbanos dentro das zonas que compõem a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana será regulamentada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, que também indicará os parâmetros urbanísticos.

§2º A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana é dedicada efetivamente à ocupação urbana, correspondendo à porção do território nas quais os componentes ambientais, em função da urbanização, foram modificados ou suprimidos.

## SEÇÃO I

### DAS ZONAS DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

#### SUBSEÇÃO I

##### DA CAPACIDADE DE ADENSAMENTO DAS ZONAS

**Art. 36.** A Zona de Urbanização Consolidada é aquela onde a disponibilidade de infraestrutura, a rede viária, o meio ambiente natural e construído e a estratégia de desenvolvimento territorial permitem a intensificação do uso e ocupação do solo.

**Parágrafo único.** Na Zona de Urbanização Consolidada o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 10,0 (dez).

**Art. 37.** A Zona de Urbanização em Consolidação é aquela onde as condições de infraestrutura básica permitem a intensificação moderada do uso e ocupação do solo.

**Parágrafo único.** Na Zona de Urbanização em Consolidação o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 3,0 (três).

**Art. 38.** A Zona de Urbanização Controlada é aquela onde a carência da infraestrutura, da rede viária e a necessidade de maior controle sobre o meio ambiente natural e construído restringem a intensificação do uso e ocupação do solo, impondo limites a construções.

**Parágrafo único.** Na Zona de Urbanização Controlada o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a 1,0 (hum).

**Art. 39.** A Zona de Dinamização é aquela onde a disponibilidade de infraestrutura, de rede viária de fácil acesso, o meio ambiente natural e construído e a estratégia de desenvolvimento territorial permitem a intensificação do uso e ocupação do solo com a instalação de equipamentos de grande porte protegendo a comunidade local sendo preservada as características da população tradicional (Caiçaras e Pescadores Artesanais).

**Parágrafo único.** Na Zona de Dinamização o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a dois.

**Art. 40.** A Zona Industrial é aquela onde a disponibilidade de infraestrutura adequada, a rede viária de fácil acesso e que abrigue o tráfego de veículos de grande porte, o meio ambiente natural e construído e a estratégia de desenvolvimento territorial permitem a intensificação do uso e ocupação do solo com a instalação de equipamentos especiais e cuja atividade envolva processos de transformação, de beneficiamento, de montagem ou de acondicionamento de bens intermediários, de capital ou de consumo.

**Parágrafo único.** Na Zona Industrial o coeficiente de aproveitamento máximo é igual a dois.

#### SUBSEÇÃO II

##### DA LIMITAÇÃO DO ADENSAMENTO DAS ZONAS

**Art. 41.** A densidade bruta é o indicador para limitar o adensamento das Zonas.

**Parágrafo único.** O índice de densidade bruta é o referencial técnico limitante, determinado em função da capacidade de suporte de infra-estrutura, do sistema viário e dos serviços públicos na distribuição e no consumo de terra urbana, gerado pelo processo de urbanização.

**Art. 42.** As densidades demográficas brutas máximas para as Zonas Urbanas são:

- I** - 300 hab/ ha na Zona de Urbanização Consolidada - ZUC1;
- II** - 150 hab/ha na Zona de Urbanização em Consolidação - ZUC2;
- III** - 100 hab/ ha na Zona de Urbanização Controlada - ZUC3;
- IV** - 100 hab/ha na Zona de Dinamização - ZDI;
- V** - 50 hab/ha na Zona Industrial - ZIN.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL**

**Art. 43.** Ficam instituídas, para fins de ordenamento e gestão do território, Unidades de Planejamento Territorial que corresponderão a conjuntos de bairros do Município, serão definidas a partir de estudos especializados e implantadas por meio de lei específica.

**§1º** Serão elaborados Planos de Desenvolvimento Local para cada uma das Unidades de Planejamento Territorial referidas neste artigo.

**§2º** Os Planos de Desenvolvimento Local serão propostos pelo Poder Executivo, a cada dois anos, sucessivamente, mediante Projetos de lei a serem submetidos à Câmara Legislativa, sendo considerados complementares a este Plano Diretor, como parte contínua do processo de planejamento urbano.

**§3º** Os Planos de Desenvolvimento Local terão como conteúdo mínimo:

- I** - projetos especiais de intervenção urbana;
- II** - indicação de prioridades e metas das ações a serem executadas;
- III** - previsões orçamentárias relativas aos serviços e às obras a serem realizados.

**§4º** Os Planos de Desenvolvimento Local serão elaborados pelo Poder Executivo, para o período de 5 (cinco) anos, passíveis de revisão a cada ano, por iniciativa do Poder Executivo ou por iniciativa popular, mediante lei específica, desde que comprovado o interesse público.

**§5º** O prazo de vigência do Plano de Desenvolvimento Local poderá ser prorrogado, mediante lei específica de iniciativa do Poder Executivo, por até cinco anos.

### **TÍTULO IV**

#### **DA POLÍTICA URBANA**

##### **CAPÍTULO I**

#### **DA CIRCULAÇÃO E DOS TRANSPORTES**

**Art. 44.** O sistema de transportes urbanos de São Gonçalo, compreendendo o transporte público de passageiros, a infra-estrutura viária, a circulação de veículos e pessoas, estacionamentos, abrigos e terminais de passageiros e cargas e é de responsabilidade da administração municipal, a quem compete definir a sua política.

**§1º** O Sistema de Transporte Público de Passageiros – STPP é constituído por todos os modais de acesso público, da infra-estrutura de operação, dos equipamentos e operadores.

**§2º** O Sistema Viário – SV é integrado pela infra-estrutura física das vias e logradouros públicos destinados a qualquer meio de transporte terrestre.

**§3º** O Sistema de Circulação – SC envolve todo o conjunto de dispositivos exigidos para a operação do Sistema Viário e do Sistema de Transporte Público de Passageiros, inclusive a sinalização e os equipamentos necessários à fiscalização e ao controle do tráfego.

**§4º** A operação do Sistema de Transportes Urbanos compete ao Município, podendo ser executada diretamente ou mediante contrato de concessão com terceiros, precedido sempre de licitação pública.

**Art. 45.** A política de transporte municipal deverá ser integrada às demais políticas urbanas, de forma especial com as de uso do solo e meio ambiente, e tem por objetivos:

**I** - compatibilizar a acessibilidade com o uso e parcelamento do solo urbano planejados;

**II** - induzir a uma ocupação urbana racional, de forma a melhorar e racionalizar o uso da infra-estrutura existente ou prevista;

**III** - proporcionar condições adequadas de deslocamento para atender às necessidades básicas da população;

**IV** - assegurar a circulação de bens necessários ao funcionamento da estrutura de produção, comércio e serviços, sem comprometer o deslocamento das pessoas;

**V** - garantir uma oferta de transporte público de passageiros compatível com a demanda e com a renda dos usuários;

**VI** - estimular o uso do transporte público de passageiros, proporcionando alternativas capazes de reduzir o uso do transporte individual;

**VII** - compatibilizar os Sistemas de Transportes Urbanos de São Gonçalo e, de forma especial, o Transporte Público de Passageiros, objetivando a integração operacional e tarifária.

**Art. 46.** Constituem diretrizes gerais para execução da política de transportes urbanos:

**I** - priorizar a circulação das pessoas em relação aos veículos, restituindo e ampliando os espaços destinados aos pedestres e ciclistas em vias exclusivas, calçadas, praças e travessias, proporcionando-lhes condições seguras de deslocamento e humanizando a cidade;

**II** - estabelecer, sempre que possível, a operação do transporte público em tráfego exclusivo, por intermédio de vias ou faixas, priorizando o uso da infra-estrutura viária e a circulação do transporte público em relação aos demais veículos motorizados, de forma a reduzir os tempos de viagem e as tarifas;

**III** - estruturar o Sistema de Transporte Coletivo de Passageiros, adotando a integração operacional e tarifária, de forma a proporcionar aos seus usuários condições adequadas de conforto e segurança e reduzir os tempos de viagem e as tarifas;

**IV** - estruturar e hierarquizar o sistema viário de forma a possibilitar maior mobilidade e priorizar os acessos às vias arteriais, mobilidade e acesso adequados nas vias coletoras e menor mobilidade com amplo acesso nas vias locais;

**V** - estabelecer mecanismos de controle de circulação e tráfego capazes de racionalizar a operação do sistema de transporte, melhorar a segurança do trânsito e restringir o uso, por veículos, das áreas de concentração de pedestres, bem como de áreas residenciais e de vivência coletiva;

**VI** - limitar o uso de espaço público para fins de estacionamento de veículo por período de longa duração, na área central e nas vias de elevado volume de tráfego, ofertando alternativas de períodos de curta duração e utilizando mecanismos de tarifação adequados;

**VII** - estimular a implantação de estacionamentos periféricos integrados ao transporte público e disciplinar as áreas de estacionamento público exploradas pelo setor privado;

**VIII** - adotar técnicas eficientes para melhoria do sistema de transporte público e de circulação, considerando a utilização de veículos com melhor desempenho operacional e os sistemas eletrônicos;

**IX** - restringir a circulação de veículos de grande porte destinados ao transporte de carga nas vias de elevado volume de tráfego, limitando rotas e horários de operação, bem como áreas para carga e descarga;

**X** - estimular o escalonamento de horários para funcionamento das principais atividades geradoras de tráfego, de forma a reduzir os deslocamentos nos horários de pico.

**Art. 47.** As vias arteriais e coletoras integrantes da rede viária básica do Município estão definidas no Anexo V desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** O parcelamento do solo urbano deverá considerar a rede viária básica definida neste Plano, bem como harmonizar-se com o sistema de transporte do seu entorno.

**Art. 48.** O Poder Executivo municipal, por meio dos órgãos setoriais competentes, em articulação com o órgão central do planejamento, deverá rever o Plano Diretor de Transportes Urbanos - PDTU, instrumento básico para nortear o funcionamento dos sistemas de transporte, circulação e viário, compatibilizando-o com o uso, parcelamento e ocupação do solo.

**Art. 49.** O órgão municipal responsável pelo gerenciamento do sistema de transportes urbanos deverá participar na fiscalização do cumprimento das posturas municipais relacionadas com sua atividade.

**Art. 50.** Os planos, programas e projetos envolvendo o Sistema de Circulação e o Sistema de Transporte Público de Passageiros - STPP serão desenvolvidos pelos órgãos respectivos, em articulação com o órgão central de planejamento, que os submeterá à apreciação do conselho competente.

**Art. 51.** O terminal rodoviário de São Gonçalo, localizado no bairro de Alcântara, deverá ser desativado, passando a funcionar em área a ser indicada pelo Poder Executivo, mais

propícia ao escoamento dos veículos, em que as manobras, bem como o embarque e desembarque dos passageiros sejam facilitados.

**§1º** O órgão responsável deverá identificar a área mais indicada no bairro e providenciar os estudos específicos para implantação do terminal rodoviário.

**§2º** Deverá ser feito estudo de integração modal para promover a agilização do deslocamento dos passageiros, ao menor custo.

**§3º** No bairro de Alcântara será permitida somente a parada dos ônibus para efeito de embarque e desembarque, de forma a evitar a concentração de ônibus naquela localidade.

**§4º** Poderão ser indicadas outras áreas para terminal rodoviário.

## **CAPÍTULO II**

### **DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 52.** O Poder Público Municipal definirá as formas e as condições para a construção de habitação de interesse social, estabelecendo, entre outros, os seguintes critérios:

**I** - padrões de parcelamento do solo e da unidade habitacional;

**II** - preços e mecanismos de financiamento específicos para as diferentes faixas de renda serem atendidas;

**III** - nos casos dos programas e projetos habitacionais de interesse social poderá ser utilizado o instrumento da Concessão de Direito Real de Uso para os imóveis públicos;

**IV** - os programas e projetos habitacionais de interesse social que demandarem dispêndio de recursos por parte do Poder Público Municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

**Art. 53.** O Poder Público prestará assistência técnica, urbanística, jurídica e social gratuita aos indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos nas áreas de Habitação de Interesse Social, buscando promover a inclusão na Cidade da população de baixa renda.

## **CAPÍTULO III**

### **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 54.** Para atender às diretrizes estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, o Município de São Gonçalo poderá utilizar os instrumentos de política urbana a seguir elencados:

**I** - zonas especiais de interesse social;

**II** - IPTU progressivo no tempo, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e pagamento da indenização pela desapropriação com títulos da dívida pública;

**III** - usucapião especial de imóvel urbano;

**IV** - concessão especial para fins de moradia;

**V** - direito de superfície;

**VI** - direito de preempção;

**VII** - outorga onerosa do direito de construir;

**VIII** - outorga onerosa de alteração de uso;

**IX** - operações urbanas consorciadas;

- X - consórcio imobiliário;
- XI - operação de interesse social;
- XII - transferência do direito de construir;
- XIII - estudos de impacto de vizinhança.
- XIV - estudos e relatórios de impacto ambiental

## SEÇÃO I

### DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 55.** São consideradas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, as áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidas espontaneamente, existentes, consolidados ou propostos.

**Art. 56.** As Zonas Especiais de Interesse Social deverão ser criadas com o objetivo de promover a regularização fundiária e edilícia de imóveis em situação irregular, bem como de produzir habitações de interesse social.

**Art. 57.** As Zonas Especiais de Interesse Social serão objeto de legislação municipal específica, que as regulamentará e estabelecerá seus limites.

**Art. 58.** As Zonas Especiais de Interesse Social terão planos urbanísticos e de regularização fundiária específicos, observando-se para sua execução as seguintes diretrizes:

- I** - adequar a propriedade e sua função social, priorizando o direito de moradia sobre o direito de propriedade;
- II** - exercer efetivamente o controle do uso e ocupação do solo;
- III** - preservar, sempre que possível, a tipicidade e características da ocupação, as edificações existentes e o traçado urbano, quando da intervenção do Poder Público municipal;
- IV** - destinar os investimentos públicos ao atendimento das necessidades locais, notadamente as de habitação, equipamentos urbanos e comunitários, sistema viário, lazer e meio ambiente;
- V** - criar instrumentos que restrinjam a especulação imobiliária e evitem a expulsão dos moradores;
- VI** - incentivar e garantir a participação comunitária, diretamente ou por meio da sociedade civil organizada, no processo de regularização fundiária e urbanização das áreas;
- VII** - instalar equipamentos urbanos e comunitários consentâneos com a necessidade e as características socioeconômicas e culturais dos moradores das ZEIS;
- VIII** - priorizar a utilização de mão-de-obra local;
- IX** - preservar e fortalecer as atividades produtivas existentes na área.

**Art. 59.** As ZEIS já existentes no Município estão indicadas no Anexo VIII.

**Parágrafo único.** Poderão ser indicadas outras ZEIS por intermédio de legislação específica, antecedidas de estudos técnicos realizados pelo Poder Executivo.

## SEÇÃO II

## DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO, DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO

### COMPULSÓRIOS E DO PAGAMENTO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

**Art. 60.** O Poder Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação sucessiva, dos institutos do:

- I** - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II** - imposto predial e territorial urbano-IPTU progressivo no tempo;
- III** - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

**Parágrafo único.** É considerado solo urbano subutilizado o lote ou a gleba edificado nas seguintes condições:

- I** - destinado exclusivamente ao uso residencial unifamiliar que contenha edificações cuja área seja inferior a 10% do coeficiente de aproveitamento básico ou área inferior a 450 metros quadrados, prevalecendo o índice menor;
- II** - destinado aos demais usos, que contenha edificações cuja área seja inferior a 20% (vinte por cento) do coeficiente de aproveitamento básico;
- III** - área ocupada por estacionamentos ou atividades com uso diferente do estabelecido na legislação urbanística, com ou sem edificação precária, desde que o uso não seja justificado por estudo de demanda.

**Art. 61.** Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação dos instrumentos previstos no art. 54 desta Lei Complementar, de acordo com os incisos I e II do § 4º do art. 182 da Constituição Federal e com os §§ 1º, 2º e 3º, do art. 7º, da Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, os lotes ou glebas não edificados, subutilizados ou não utilizados, que estejam localizados na:

- I** - Zona de Urbanização Consolidada - ZUCI;
- II** - Zona de Urbanização em Consolidação - ZUC2.

**Art. 62.** Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município procederá à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

**Art. 63.** Lei específica estabelecerá as condições e prazos para implementação das obrigações a que se refere esta Seção, estabelecendo as alíquotas do IPTU progressivo a serem aplicadas.

### SEÇÃO III

#### DA USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

**Art. 64.** A Usucapião Urbana, individual ou coletiva, é o instrumento previsto para a regularização fundiária de áreas urbanas particulares, ocupadas para fins de moradia, através de ações judiciais.

**Parágrafo único.** O reconhecimento da propriedade, nos termos desse instituto, será realizado apenas uma vez ao mesmo possuidor e depende de sentença judicial.

**Art. 65.** São requisitos essenciais e simultâneos para a usucapião individual:

**I** - a área ou a edificação a ser adquirida não pode exceder 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

**II** - a área deve estar ocupada para fins de moradia, sem oposição e pelo prazo ininterrupto de 5 (cinco) anos;

**III** - o ocupante não pode possuir outro imóvel urbano ou rural.

**Art. 66.** São requisitos essenciais e simultâneos para a usucapião coletiva:

**I** - a área a ser adquirida coletivamente deve ser maior que 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

**II** - a área deve estar ocupada por população de baixa renda, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, pelo prazo ininterrupto de 5 (cinco) anos e sem oposição;

**III** - os ocupantes não podem possuir outro imóvel urbano ou rural.

**Art. 67.** Deverão ser obedecidas as demais normas constantes do art. 9º a 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

#### SEÇÃO IV

##### DA CONCESSÃO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

**Art. 68.** O Executivo deverá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com artigo 1º da Medida Provisória nº. 2.220, de 2001.

**§1º** O Poder Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco cuja condição não possa ser sanada por obras e outras intervenções.

**§2º** O Poder Executivo poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

**I** - ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor;

**II** - ser área onde houver necessidade de diminuição da densidade por motivo de projeto e obra de urbanização;

**III** - ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

**IV** - ser área reservada à construção de represas e obras congêneres.

**V** - ser área localizada em Área de Preservação Permanente - APP, nos termos da Lei Federal nº 4771/65, atendida a excepcionalidade dos casos de regularização fundiária de interesse social, previstos na legislação.

**§3º** A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

**§4º** Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

**§5º** Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, pela constatação da destinação diversa da moradia para si ou para sua família ou por aquisição de outra moradia, nos termos previstos pelo art. 8º da Medida Provisória nº. 2.220, de 2001, o Poder Público recuperará o domínio pleno do imóvel.

**§6º** É responsabilidade do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido coletivamente o título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

**Art. 69.** É responsabilidade do Poder Público promover obras de urbanização nas áreas usucapidas coletivamente para fins de moradia, podendo promover plano de urbanização com a participação dos moradores para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental.

## SEÇÃO V

### DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

**Art. 70.** O proprietário urbano poderá conceder a outrem, mediante prévia autorização do Poder Executivo, o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

**§1º** O Cartório de Registro de Imóveis, para proceder ao registro da escritura de transferência do direito de superfície, exigirá, obrigatoriamente, do concedente e do concessionário, certidões municipais autorizando a transferência e comprovante de pagamento dos impostos cabíveis.

**§2º** O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística, ou seja, este Plano Diretor, o Código de Meio Ambiente, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Código de Edificações, o Código de Posturas.

**§3º** A concessão gratuita ou onerosa do direito de superfície, em área pública, será efetuada pelo Poder Executivo municipal, desde que autorizada pela Câmara Municipal.

**§4º** A concessão do direito de superfície, envolvendo áreas privadas, poderá ser gratuita ou onerosa.

**§5º** O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

**§6º** O direito de superfície pode ser transferido a terceiros obedecidos os termos do contrato respectivo.

**§7º** Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se aos seus herdeiros.

**Art. 71.** Em caso de alienação do terreno ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

**Art. 72.** Extingue-se o direito de superfície:

**I** - pelo advento do termo;

**II** - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 73.** Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

**§1º** Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual foi concedida.

**§2º** A extinção do direito de superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 74.** O Poder Público municipal poderá conceder, de forma onerosa, às empresas concessionárias de serviços públicos o direito de superfície para utilização do solo público do município.

**§1º** Lei específica estabelecerá as normas para implantação de estações de serviço, subestações, derivações, torres de transmissão, postes, ramais aéreos ou subterrâneos, aparelhos de medição ou quaisquer outros componentes utilizados pelas concessionárias de serviços públicos, definindo seu uso.

**§2º** A implantação, expansão e operação dos componentes referidos no parágrafo anterior, em área pública ou privada, deverá ser precedida de licença ou autorização do órgão municipal competente.

## SEÇÃO VI

### DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

**Art. 75.** O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

**§1º** Lei municipal, baseada neste Plano Diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

**§2º** O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do parágrafo anterior, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 76.** O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

**I** - regularização fundiária;

**II** - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Parágrafo único.** A lei municipal prevista no §1º do art. 75 desta Lei Complementar deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

**Art. 77.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

**§1º** À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.

**§2º** O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebido nos termos do *caput* deste artigo e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

**§3º** Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

**§4º** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

**§5º** A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

**§6º** Ocorrida à hipótese prevista no parágrafo anterior, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## SEÇÃO VII

### DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 78.** Nas Zonas de Urbanização Consolidada - ZUC1, de Urbanização em Consolidação - ZUC2, de Dinamização - ZDI e Industrial - ZIN o Poder Executivo poderá outorgar de forma onerosa, autorização para construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até os limites máximos, definidos neste Plano Diretor.

**§1º** Os recursos financeiros provenientes da outorga onerosa, referidos neste artigo, integrarão o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU.

**§2º** O valor do metro quadrado de área construída, da outorga mencionada neste artigo, será igual ao valor venal do metro quadrado do terreno, constante da Planta de Valores Imobiliário do Município de São Gonçalo, incorporando fatores de atualização monetária,

entre a data-base utilizada para a determinação do valor do imóvel e a data do efetivo pagamento da outorga.

**§3º** O Poder Executivo deverá submeter à Câmara Municipal lei que disponha sobre o recebimento de imóveis urbanos em pagamento de outorga onerosa.

**Art. 79.** O Poder Executivo poderá outorgar de forma gratuita, para iniciativa privada e demais agentes promotores, a título de contrapartida pelo incentivo à promoção social, autorização para construir habitação de interesse social com área edificada superior àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico, respeitados os limites máximos, definidos neste Plano Diretor.

**Parágrafo único.** Esta autorização deverá ser feita mediante análise conclusiva do projeto de habitação de interesse social.

**Art. 80.** A Lei de Uso e Ocupação do Solo ou lei específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando se for o caso:

**I** - a fórmula de cálculo para a cobrança;

**II** - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

**III** - a contrapartida do beneficiário.

**Art. 81.** A edificação que ultrapassar a área autorizada no alvará de construção e, desde que não exceda ao coeficiente máximo de aproveitamento da zona, sujeitará o infrator a uma multa calculada sobre o produto da área construída em excesso, pelo valor de mercado do metro quadrado do terreno.

**§1º** A penalidade prevista no caput deste artigo somente será aplicada em relação à parcela em excesso.

**§2º** Na hipótese da ocorrência de construções que excedam o coeficiente máximo, utilizar-se-á o Poder Público municipal dos institutos do embargo e da ação demolitória, além de outras cominações legais.

## SEÇÃO VIII

### DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

**Art. 82.** Poderá ser permitida a alteração de uso nas Zonas de Urbanização Consolidada - ZUC1, de Urbanização em Consolidação - ZUC2 e de Dinamização - ZDI, nos termos a serem estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 83.** Lei específica ou a Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa de alteração de uso, determinando:

**I** - a fórmula de cálculo para a cobrança;

**II** - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

**III** - a contrapartida do beneficiário.

**Art. 84.** Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa de alteração de uso serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU e aplicados nas finalidades previstas nos incisos I a VIII do art. 76 desta Lei Complementar.

**SEÇÃO IX****DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 85.** O Poder Público municipal delimitará, por meio de lei específica, áreas para a aplicação do instrumento da Operação Urbana Consorciada, visando alcançar transformações urbanísticas e estruturais na cidade.

**§1º** Entende-se por Operação Urbana Consorciada o conjunto integrado de intervenções e medidas a serem coordenadas pelo Poder Público, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

**§2º** Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

**I** - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e do subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

**II** - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

**Art. 86.** Na lei específica que aprovar a operação urbana consorciada deverá constar o Plano de Operação Urbana Consorciada, contendo, no mínimo:

**I** - definição da área a ser atingida;

**II** - programa de ocupação da área;

**III** - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada;

**IV** - finalidades da operação;

**V** - estudo prévio do impacto de vizinhança;

**VI** - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos I e II, do § 2º, do art. 80 desta Lei Complementar;

**VII** - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

**§1º** Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo, serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

**§2º** A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

**Art. 87.** A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

**§1º** Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir, unicamente na área objeto da operação.

**§2º** Apresentado pedido de licença para construir, o certificado adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

**§3º** A lei específica da operação urbana consorciada estabelecerá um estoque de área adensável, independente dos estoques da Zona em que estiver situada, em função da organização espacial dos usos pretendidos e um programa de obras públicas necessárias e previstas, devendo este estoque ser adquirido onerosamente pelos proprietários e empreendedores interessados em participar da operação.

**§4º** Os proprietários de lotes ou glebas poderão apresentar propostas para Operação Urbana Consorciada, devendo ser demonstrados, concomitantemente, o interesse público e anuência expressa de pelo menos  $\frac{2}{3}$  (dois terços) dos proprietários envolvidos na proposta, cabendo aos proprietários o financiamento da infra-estrutura básica para sua viabilização.

## SEÇÃO X

### DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**Art. 88.** Consórcio Imobiliário é a forma de viabilizar planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público o seu imóvel.

**§1º** O Poder Executivo poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão ou outra forma de contratação.

**§2º** O proprietário que transferir seu imóvel para o Município nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**§3º** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

**§4º** O valor referido no parágrafo anterior, deverá:

**I** - refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano à época da transferência do imóvel ao Poder Público;

**II** - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**§5º** O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente nos termos desta Lei Complementar, quanto àqueles necessários à realização de intervenções urbanísticas.

**Art. 89.** O proprietário de imóvel poderá requerer ao Poder Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de valorização financeira do plano de urbanização.

**Art. 90.** No Consórcio Imobiliário o proprietário entrega ao Poder Executivo seu imóvel e, após a realização de obras, recebe como pagamento, imóvel devidamente urbanizado de valor correspondente ao valor original de seu imóvel, antes das obras realizadas com recursos públicos.

## SEÇÃO XI

### DA OPERAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 91.** O Poder Público Municipal poderá, em Operação de Interesse Social, outorgar autorização para construir área superior àquela correspondente ao coeficiente de aproveitamento básico para usos não residenciais, em troca de valor equivalente em habitação de interesse social, na mesma operação.

**Art. 92.** Será exigido, na Operação de Interesse Social, que o total de área construída para habitação seja, no mínimo, igual à área do terreno.

**Art. 93.** O Poder Público municipal poderá declarar de interesse social para fins de desapropriação, imóveis incluídos em Operação de Interesse Social cujos proprietários não participem dos projetos, como forma de facilitar a sua execução.

**Parágrafo único.** As despesas com a indenização dos imóveis desapropriados correrão por conta dos proprietários participantes da Operação de Interesse Social.

**Art. 94.** O Poder Público municipal poderá convocar proprietários de imóveis para participarem de Consórcio Imobiliário ou Operação de Interesse Social.

## SEÇÃO XII

### DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 95.** Lei municipal, baseada neste Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta Lei Complementar ou na Lei de Uso e Ocupação do Solo, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

**I** - implantação de equipamentos urbanos ou comunitários;

**II** - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

**III** - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

**§1º** A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput* deste artigo.

**§2º** As demais condições referentes à aplicação da transferência do direito de construir serão definidas pela lei municipal referida neste artigo.

**Art. 96.** O potencial construtivo do imóvel impedido por lei de utilizar plenamente o coeficiente de aproveitamento da área urbana em que estiver localizado poderá ser transferido, por instrumento público, mediante prévia autorização do Poder Executivo, obedecidas às disposições desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** A transferência do potencial construtivo para uma zona passível de adensamento poderá ser concedida pelo Poder Executivo, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a obras viárias, equipamentos públicos, urbanização de favelas e nos programas executados nas Zonas Especiais de Interesse Social.

## SEÇÃO XIII

### DOS ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 97.** Empreendimentos de impacto são aqueles, públicos ou privados, cujo efeito de sua implantação venha a gerar comprometimento da infra-estrutura básica, danos para os ecossistemas e para a sociedade.

**Parágrafo único.** Os empreendimentos potencialmente impactantes ao meio ambiente, estarão sujeitos a um prévio licenciamento ambiental pelo órgão ambiental municipal, de acordo com os preceitos da Resolução CONAMA no 001/88 e no. 237/97 e do Código Municipal de Meio Ambiente.

**Art. 98.** Deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV os empreendimentos públicos ou privados cujos projetos venham a sobrecarregar a infra-estrutura básica, a rede viária e de transporte, ou induzir mudanças significativas no uso e ocupação do solo, não excluindo os estudos ambientais pertinentes.

**Parágrafo único.** Os empreendimentos sujeitos à elaboração de estudo de impacto ambiental (EIA) serão dispensados da elaboração do EIV, desde que o Termo de Referência abrigue as exigências relativas ao EIV, fazendo-se um só estudo.

**Art. 99.** O Poder Público municipal definirá quais os empreendimentos sujeitos à apresentação do EIV e RIV, o qual deverá ser exigido para a obtenção das licenças de construção, ampliação ou funcionamento.

**Art. 100.** O EIV e RIV deverão obrigatoriamente informar sobre:

- I** - a demanda dos serviços de infra-estrutura básica;
- II** - a sobrecarga na rede viária e de transporte;
- III** - os movimentos de terra e produção de entulho;
- IV** - impermeabilização do solo;
- V** - acréscimo do escoamento superficial;
- VI** - os danos ao meio ambiente;
- VII** - o adensamento populacional;
- VIII** - a necessidade de equipamentos urbanos e comunitários;
- IX** - a valorização ou desvalorização imobiliária;
- X** - a ventilação e iluminação;
- XI** - a alteração da paisagem urbana, do patrimônio natural ou cultural;
- XII** - a geração e destinação de resíduos.
- XIII** - ocorrência de impacto sobre as comunidades tradicionais;

**Parágrafo único.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV e RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, para qualquer interessado.

**Art. 101.** Compete ao órgão central de Planejamento, ao classificar os empreendimentos como causadores de Impacto de Vizinhança, elaborar parecer técnico quanto à liberação da licença condicionada ao atendimento das exigências a serem feitas ao empreendedor para que, às suas expensas, em forma de contrapartida, realize obras ou programe medidas corretivas no sentido de eliminar, atenuar, compensar ou neutralizar os impactos previstos.

**SEÇÃO XIV****DO ESTUDO PRÉVIO E DO RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

**Art. 102.** Deverá ser realizado o estudo prévio de impacto ambiental e respectivo relatório (EIA/RIMA), para empreendimentos e atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente, ao qual se dará publicidade, garantida a realização de audiências públicas.

**Parágrafo único.** O órgão ambiental competente, verificando que a atividade ou empreendimento não é potencialmente causador de significativa degradação do meio ambiente, definirá os estudos ambientais pertinentes ao respectivo processo de licenciamento.

**SEÇÃO XV****DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 103.** Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, destinado a dar suporte financeiro à implementação dos objetivos, programas e projetos relativos ao planejamento e ao controle urbano e territorial.

**Art. 104.** O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será composto por recursos financeiros provenientes de:

- I** - valores em dinheiro correspondentes à outorga onerosa do direito de construir para área superior ao coeficiente de aproveitamento básico;
- II** - aplicação pelo Município de São Gonçalo, dos seguintes instrumentos de política urbana, além de outros previstos em leis específicas:
  - a)** concessão de uso;
  - b)** concessão de direito real de uso;
  - c)** direito de superfície
  - d)** outorga onerosa do direito de construir;
  - e)** outorga onerosa da alteração de uso;
- III** - alienação ou locação de imóveis em razão de finalidades urbanísticas;
- IV** - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- V** - repasses ou dotações de origem orçamentária da União;
- VI** - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- VII** - contribuições e subvenções de instituições financeiras oficiais;
- VIII** - recursos provenientes de convênios com organismos e entidades nacionais ou internacionais, governamentais e não governamentais;
- IX** - doações e contribuições de pessoas físicas e jurídicas;
- X** - acordos, contratos, consórcios e convênios;
- XI** - rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- XII** - retorno das aplicações nos projetos e programas;
- XIII** - contribuição de melhoria decorrente de obras públicas

**XIV** - multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de aplicações de instrumentos urbanísticos;

**XV** - taxas decorrentes de atividades de natureza urbanística;

**XVI** - preços públicos oriundos de prestação de serviços e emissão de documentos de natureza urbanística;

**XVII** - quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

**Art. 105.** A gestão dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano atenderá aos seguintes critérios:

**I** - enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento das receitas do próprio Fundo;

**II** - serão utilizados segundo Plano Anual específico, a ser aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR;

**III** - serão utilizados, prioritariamente, para o exercício do Direito de Preempção previstas no art. 76 desta Lei Complementar.

## TÍTULO V

### DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E CONTROLE URBANO E TERRITORIAL

#### CAPÍTULO I

#### GENERALIDADES

**Art. 106.** Fica instituído o Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial do Município de São Gonçalo, sob coordenação de órgão específico da Administração Pública Municipal e em integração com os demais órgãos de ação instrumental.

**Parágrafo único.** O Conselho Municipal de Política Pública é parte integrante do Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial referido neste artigo.

**Art. 107.** O órgão responsável pelo Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial será responsável pela elaboração, atualização, controle e avaliação do Plano Diretor do Município de São Gonçalo e dos Planos de Desenvolvimento Local, nos termos do contido no art.43 desta Lei.

**Parágrafo único.** Além do Plano Diretor e os Planos de Desenvolvimento Local alimentarão o Plano de Governo, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual de São Gonçalo e outros instrumentos de planejamento municipal.

**Art. 108.** Além das atribuições que lhe forem conferidas em lei, caberá ao órgão responsável pela coordenação do Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial:

**I** - coordenar e acompanhar a fase executiva do Plano Diretor e elaborar as propostas de revisão normativa, mediante fundamentação técnica e audiência dos órgãos diretamente envolvidos;

**II** - elaborar, avaliar e encaminhar as propostas, bem como as revisões, dos Planos de Desenvolvimento Local, dentro dos prazos assinalados.

**III** - elaborar, avaliar e encaminhar as propostas referentes à legislação de parcelamento e de uso e ocupação do solo, ouvidos os órgãos descentralizados;

- IV** - disciplinar o uso e controlar o consumo e disponibilidade dos estoques de área edificável promovendo sua revisão periódica, ouvidos os órgãos descentralizados;
- V** - pronunciar-se sobre os empreendimentos que possam causar impacto de vizinhança ou impacto ambiental, conforme previsto em lei;
- VI** - avaliar e propor leis específicas para os instrumentos da política urbana constantes do Capítulo III, do Título IV, desta Lei Complementar, e para as demais intervenções e instrumentos de política urbana;
- VII** - autorizar e registrar as transferências de potencial construtivo admitidas na presente Lei;
- VIII** - disciplinar e controlar os usos incômodos, com base nas propostas dos órgãos descentralizados;
- IX** - coordenar as atividades de pesquisa, coleta de informações e documentação segundo as prioridades do Sistema;
- X** - implementar as medidas necessárias ao cumprimento desta Lei Complementar e exercer todas as atividades que, neste sentido, lhe forem deferidas pelo Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Política Urbana, a este propiciando as condições de funcionamento eficaz como órgão consultivo e deliberativo do governo municipal.

## **CAPÍTULO II**

### **DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA - COMPUR -SG**

**Art. 109.** Fica criado o Conselho Municipal de Política Urbana do Município de São Gonçalo - COMPUR-SG, como órgão colegiado integrante da Administração Pública Municipal, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

**Art. 110.** O COMPUR é parte integrante do Sistema Nacional de Conselhos de Cidades e do Sistema Municipal de Planejamento.

**Art. 111.** O Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR-SG terá como atribuições permanentes:

- I** - manifestar-se sobre as políticas, diretrizes e estratégias de zoneamento, produção, ocupação e uso do solo, saneamento básico, habitação, transporte e mobilidade do Município;
- II** - pronunciar-se sobre as propostas, iniciativas, programas, planos e projetos referentes ao desenvolvimento do Município, notadamente as que exerçam impacto sobre o espaço urbano;
- III** - propor dispositivos e instrumentos de fiscalização e controle das normas de ocupação do solo.
- IV** - propor a edição de normas municipais de natureza urbanística e manifestar-se sobre propostas de criação e alteração da legislação pertinente ao desenvolvimento urbano;
- V** - propor aos órgãos competentes medidas e normas para a implantação, acompanhamento, avaliação da legislação urbanística e, em especial do Plano Diretor e dos Planos de Desenvolvimento Locais;

- VI** - propor a criação de mecanismos de articulação entre os programas e os recursos municipais de impacto sobre o desenvolvimento urbano e ambiental;
- VII** - apoiar mecanismos de cooperação entre os Governos da União, Estados e dos Municípios da Região Metropolitana e a sociedade na formulação e execução da política municipal e regional de desenvolvimento urbano;
- VIII** - sugerir medidas para a integração da política urbana com as políticas socioeconômicas e ambientais municipais e regionais;
- IX** - promover a integração dos temas da Conferência das Cidades com as demais conferências de âmbito municipal e regional;
- X** - dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões;
- XI** - propor realização de estudos, pesquisas, debates, seminários ou cursos afetos a política de desenvolvimento urbano;
- XII** - opinar sobre os assuntos ligados à sua competência específica e que lhe forem remetidos pela sociedade civil organizada, pelo Poder Público e por qualquer cidadão;
- XIII** - elaborar o seu Regimento Interno, para aprovação do Chefe do Poder Executivo;
- XIV** - apreciar os planos e as contas de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- XV** - propor políticas para solução de conflitos na delimitação dos limites do Município, terrestres e marítimos;
- XVI** - opinar sobre ameaças à defesa do patrimônio histórico, arquitetônico, natural e cultural do município;
- XVII** - propor medidas com vistas à implantação do planejamento urbano contínuo no município;
- XVIII** - sugerir medidas a serem tomadas pelos órgãos fiscalizadores da política urbana do Município;
- XIX** - opinar sobre a cartografia oficial do município bem como quanto ao fornecimento de informações da base de dados geográficos do Município.

**Art. 112.** As deliberações do Conselho Municipal de Política Urbana deverão estar articuladas com os Conselhos Setoriais do Município, buscando a integração das diversas ações e políticas responsáveis pela intervenção urbana, garantindo-se sempre a participação da sociedade.

**Art. 113.** O Conselho Municipal de Política Urbana será constituído de 27 (vinte e sete) Conselheiros, obedecida a seguinte composição:

- I** - 10 (dez) representantes indicados pelo Poder Executivo;
- II** - 2 (dois) representantes indicados pelo Poder Legislativo;
- III** - 6 (seis) representantes indicados pelos Movimentos Sociais e Populares;
- IV** - 2 (dois) representantes indicados pelo segmento empresarial;
- V** - 2 (dois) representantes indicados pela organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano;

**VI** - 3 (três) representantes indicados pelas entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa;

**VII** - 1 (um) representante indicado pelas organizações não governamentais;

**VIII** - 1 (um) representante do Conselho Federal ou Regional ligado ao Desenvolvimento Urbano

**§1º** Cada Conselheiro terá um suplente, que o substituirá em suas ausências, faltas, licenças e afastamentos.

**§2º** O Conselho Municipal de Política Urbana será presidido pelo titular do órgão coordenador do Sistema de Planejamento e Controle Urbano e Territorial e, em sua ausência, por seu respectivo suplente.

**§3º** O Conselho Municipal de Política Urbana, após a aprovação desta Lei Complementar, proporá o respectivo Regimento Interno, sendo o mesmo aprovado por Decreto do Prefeito Municipal.

### **CAPÍTULO III DA GESTÃO URBANA**

**Art. 114.** Compreende-se por gestão urbana da cidade todo o conjunto de atividades que tenha por objeto assegurar o desenvolvimento integrado do Município mediante o uso dos instrumentos de política urbana e do planejamento local, com suporte nas decisões oriundas das instâncias legislativa, administrativa e participativa da cidade de São Gonçalo.

**Parágrafo único.** Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

**I** - órgão colegiado de política urbana;

**II** - debates, audiências e consultas públicas;

**III** - conferências sobre assuntos de interesse urbano, no nível municipal;

**IV** - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

**Art. 115.** A gestão urbana assegurará os meios de permanente consulta aos órgãos federais e estaduais com influência no espaço urbano, bem como aos Municípios compreendidos na Grande São Gonçalo ou na Região Leste-Metropolitano, assegurando-se o acesso e voz dos representantes de cada instância mencionada junto ao Conselho Municipal de Política Urbana, em reuniões do Conselho que tratem de assuntos comuns aos mesmos.

### **TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 116.** A legislação atual de São Gonçalo relativa ao parcelamento, uso e ocupação do solo permanece em vigor até que se dê a aprovação de legislação específica sobre a matéria, exceto quanto ao coeficiente de aproveitamento diferenciado por zona, que obedecerá ao disposto na presente Lei.

**Art. 117.** A manutenção do sistema de instrumentos para o planejamento deverá ser feita mediante permanente atualização.

**Art. 118.** O Plano Diretor terá vigência de 10 (dez) anos, passível de revisão a cada 5 (cinco) anos, observado o disposto no parágrafo único deste artigo.

**Parágrafo único.** Poderão ser admitidas alterações neste Plano Diretor em prazos diferentes do estabelecido no *caput* deste artigo por motivos excepcionais ou por interesse público comprovado.

**Art. 119.** Serão elaborados ou revisados no prazo de até 12 (doze) meses a partir da data da publicação desta Lei, os seguintes instrumentos de planejamento:

**I** - Base Cartográfica;

**II** - Cadastro Técnico;

**III** - Planta de Valores Imobiliários;

**IV** - Cadastro de Equipamentos Urbanos;

**V** - Cadastro de Informações Urbanas;

**VI** - Cadastro da Rede de Drenagem.

**Art. 120** O Poder Público Municipal promoverá estudos objetivando a definição de uma Macrozona Rural para o Município, entre os quais a indicação do perímetro urbano, submetendo a proposição à audiência pública.

**Parágrafo único.** Os estudos de que trata o presente artigo deverão estar concluídos no prazo máximo de 8 (oito) meses após a publicação desta Lei, sendo as normas respectivas propostas na forma de um Projeto de Lei Complementar, de autoria do Poder Executivo, que altere o presente Plano Diretor naquilo que for pertinente.

**Art. 121.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 122.** Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 065/91, publicada em 20 de dezembro de 1991.

22 de julho de 2009

Maria Aparecida Panisset

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**

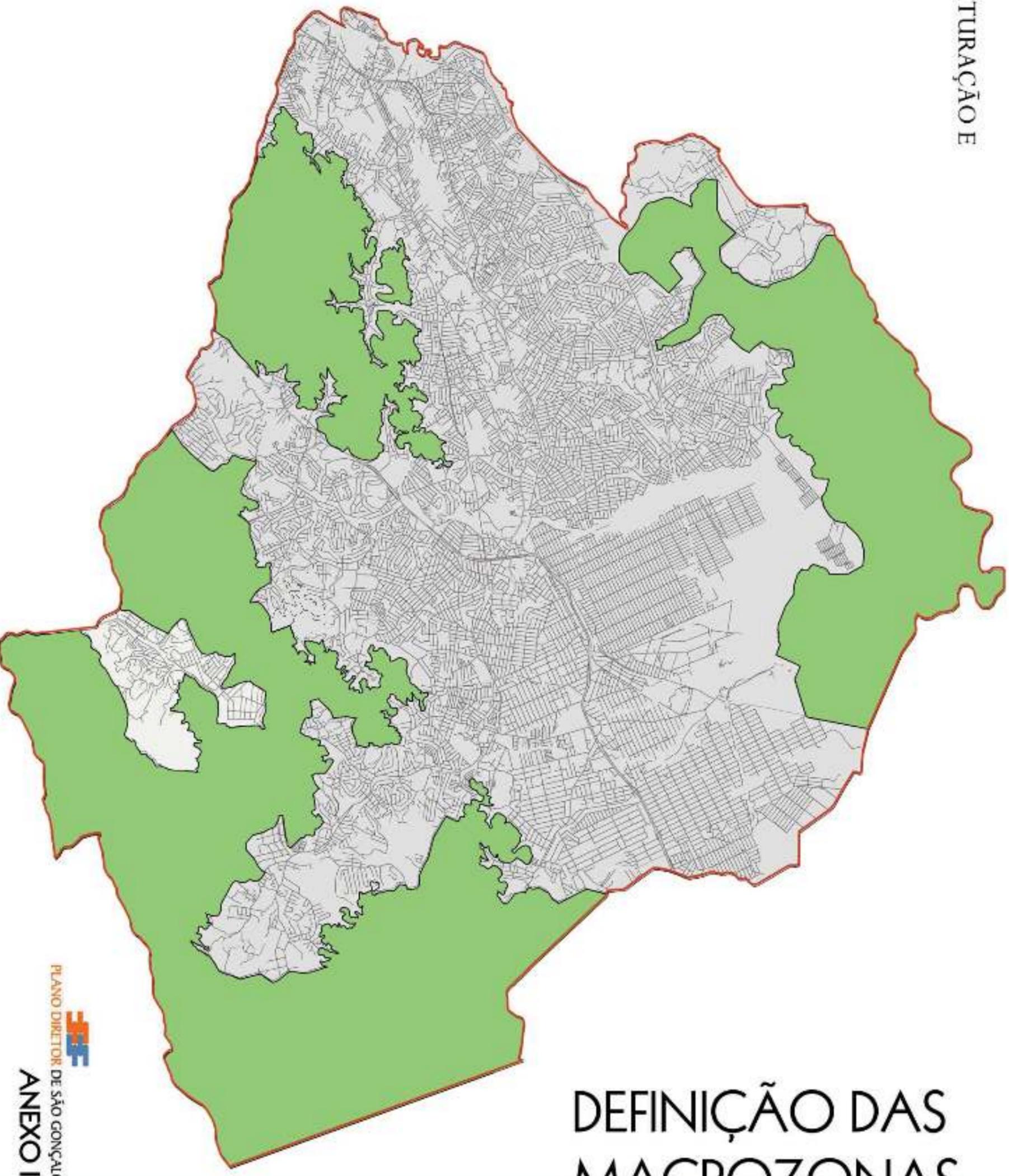


1 - MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

2 - MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E  
QUALIFICAÇÃO URBANA

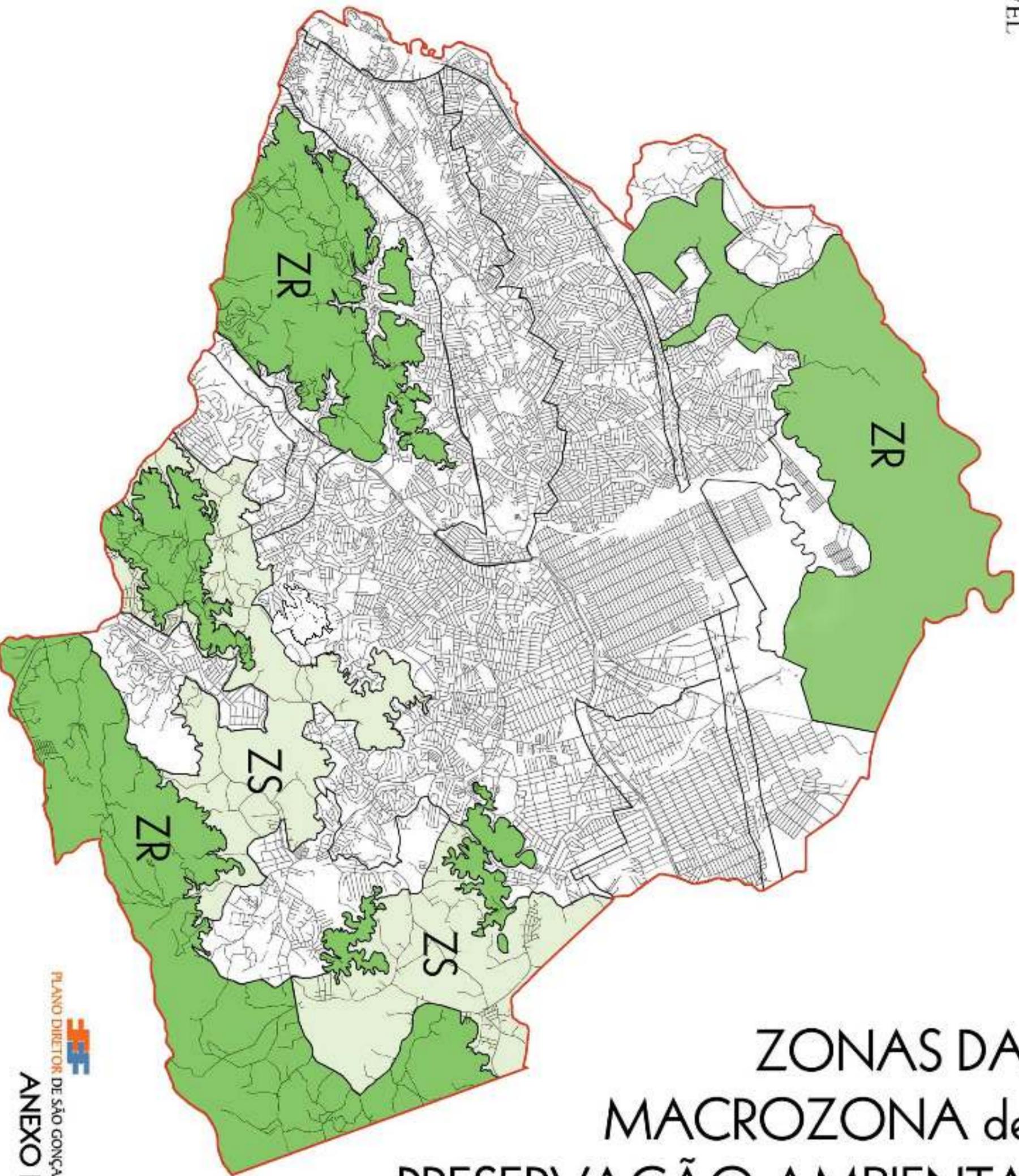
MAPA 2

DEFINIÇÃO DAS  
MACROZONAS



ZR - ZONA DE USO RESTRITO

ZS - ZONA DE USO SUSTENTÁVEL

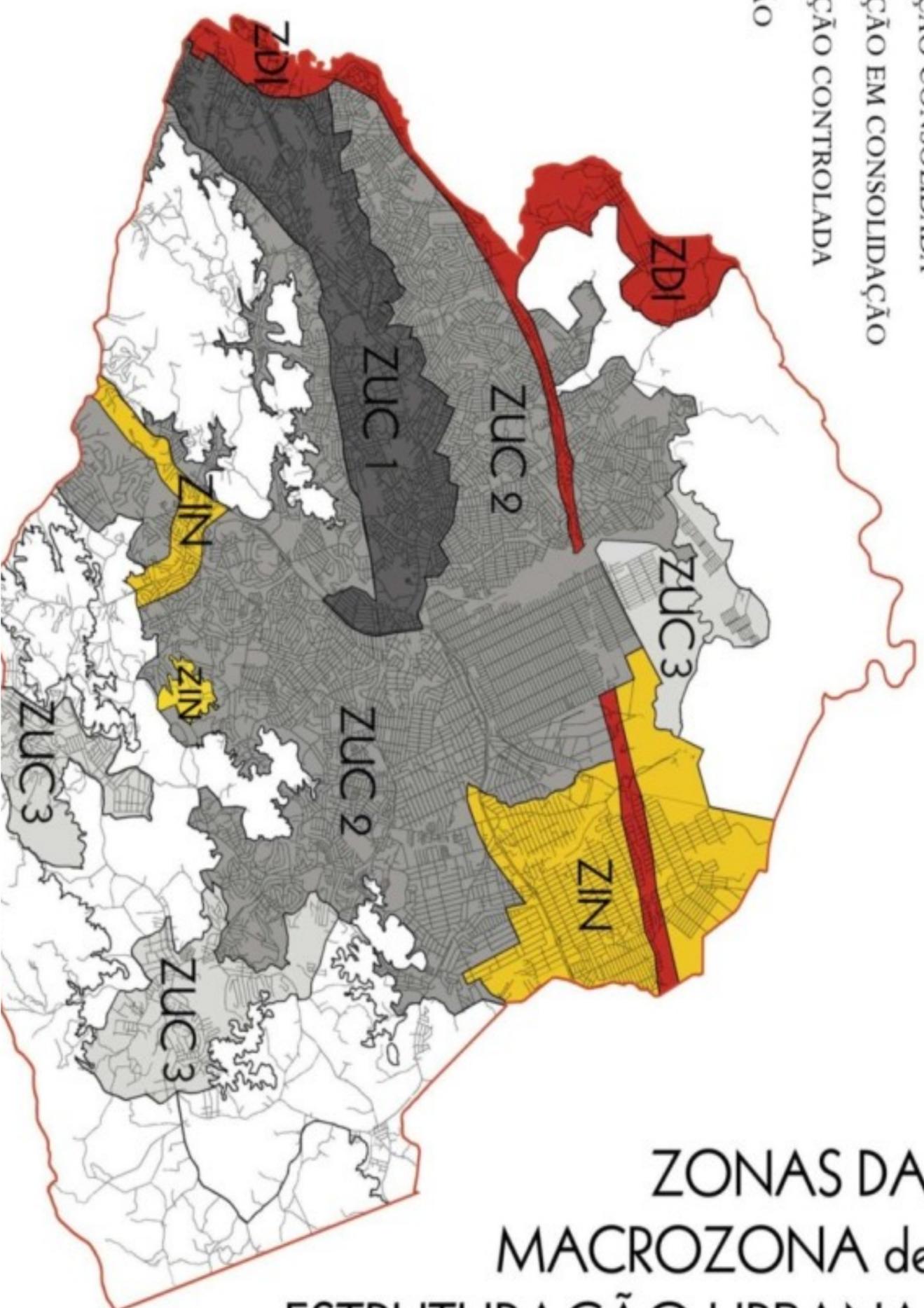


# ZONAS DA MACROZONA de PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

MAPA 3



- ZUC1 - ZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA
- ZUC2 - ZONA DE URBANIZAÇÃO EM CONSOLIDAÇÃO
- ZUC3 - ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA
- ZDI - ZONA DE DINAMIZAÇÃO
- ZIN - ZONA INDUSTRIAL



MAPA 4  
ZONAS DA  
MACROZONA de  
ESTRUTURAÇÃO URBANA

VIAS ESTRUTURAIS N1 - BR 101

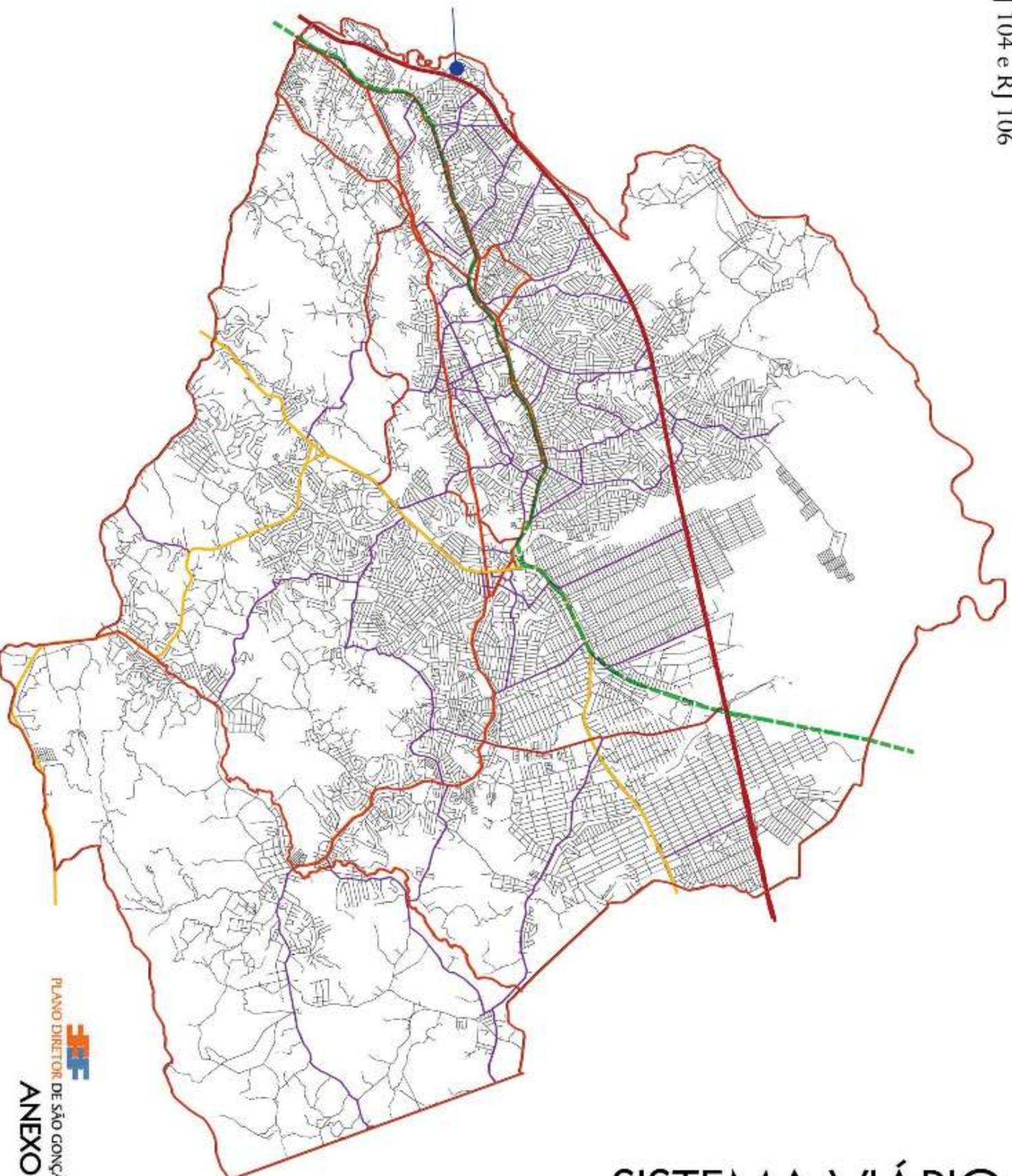
VIAS ESTRUTURAIS N2 - RJ 104 e RJ 106

VIAS ESTRUTURAIS N3

VIAS COLETORAS

METRÔ

BARCAS



# ÁREAS DE INTERESSE PAISAGÍSTICO

